

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
本集團及聯營公司的收入			
本公司及附屬公司		135,234	137,249
應佔聯營公司部分(附註)		14,046	14,867
		149,280	152,116
本公司及附屬公司收入	4	135,234	137,249
物業經營開支		(22,323)	(19,409)
僱員成本		(8,128)	(7,261)
折舊		(457)	(340)
其他開支		(2,345)	(2,191)
		(33,253)	(29,201)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利	3	101,981	108,048
應佔聯營公司之業績		(21,094)	(34,939)
投資物業公平值之變動		139,929	(3,635)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之股本工具投資之公平值變動		2,265	(1,081)
其他收益及虧損		(264)	(12)
財務費用		(24,547)	(33,644)
除稅前溢利	5	198,270	34,737
稅項			
本期	6	(8,861)	(8,840)
遞延	6	(2,984)	(2,621)
期內溢利		<u>186,425</u>	<u>23,276</u>
應佔溢利：			
本公司股東		146,916	12,038
非控股權益		39,509	11,238
		<u>186,425</u>	<u>23,276</u>
中期股息	7	<u>11,540</u>	—
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	8	<u>12.73</u>	<u>1.04</u>

附註：該等金額指聯營公司按本集團於聯營公司所佔的股權百分比所產生的收入。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至九月三十日止六個月
 二零二一年 二零二零年
 (未經審核) (未經審核)
 港幣千元 港幣千元

期內溢利	<u>186,425</u>	<u>23,276</u>
其他全面收益／(開支)：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 之股本工具投資之公平值變動	(9,265)	(17,429)
其後或會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之 債務工具投資之公平值變動	(21)	228
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(23,922)</u>	<u>—</u>
	<u>(33,208)</u>	<u>(17,201)</u>
期內全面收益總額	<u><u>153,217</u></u>	<u><u>6,075</u></u>
應佔全面收益／(開支) 總額：		
本公司股東	112,638	(6,973)
非控股權益	<u>40,579</u>	<u>13,048</u>
	<u><u>153,217</u></u>	<u><u>6,075</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		7,945,500	7,789,800
於聯營公司的權益		2,461,824	2,510,172
按公平值計入其他全面收益之債務工具		2,029	2,050
指定為按公平值計入其他全面收益			
之股本工具		253,204	265,677
按公平值計入損益之股本工具		175,778	173,513
物業、機器及設備		2,383	3,783
使用權資產		1,221	–
其他資產		300	300
		<u>10,842,239</u>	<u>10,745,295</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	9	19,839	23,716
可收回稅項		292	581
現金及銀行結存		232,160	186,826
		<u>252,291</u>	<u>211,123</u>
總資產		<u>11,094,530</u>	<u>10,956,418</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,376,175	7,263,537
股東資金		7,491,579	7,378,941
非控股權益		1,142,754	1,126,975
總權益		<u>8,634,333</u>	<u>8,505,916</u>

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	36,688	44,989
有抵押銀行貸款		863,500	—
租賃負債		764	938
遞延稅項		79,220	76,235
		<u>980,172</u>	<u>122,162</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	53,738	45,703
有抵押銀行貸款		1,417,500	2,281,000
租賃負債		344	400
稅項負債		8,443	1,237
		<u>1,480,025</u>	<u>2,328,340</u>
總負債		<u>2,460,197</u>	<u>2,450,502</u>
總權益及負債		<u><u>11,094,530</u></u>	<u><u>10,956,418</u></u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及主要會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量（如適用）之若干物業及金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循內容一致。會計政策變更詳情載列如下。

經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈且已於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

Covid-19 – 相關租金優惠
利率基準改革 – 第二階段

於本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等未經審核簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

3. 分類資料

分類資料按本集團主要業務分類呈列。根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，須報告及經營分類為(i)物業及酒店以及(ii)投資及其他。

以下是本集團於回顧期內按須報告及經營分類劃分之收入及業績、資產及負債之分析：

分類收入及業績

截至二零二一年九月三十日(二零二零年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	130,204	130,648	5,030	6,601	135,234	137,249
分類業績	97,470	101,998	4,632	6,167	102,102	108,165
未分配企業開支					(121)	(117)
經營溢利					101,981	108,048
應佔聯營公司之業績	(21,094)	(34,939)	-	-	(21,094)	(34,939)
投資物業公平值之變動	139,929	(3,635)	-	-	139,929	(3,635)
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	2,265	(1,081)	-	-	2,265	(1,081)
其他收益及虧損	-	-	(264)	(12)	(264)	(12)
財務費用					(24,547)	(33,644)
除稅前溢利					198,270	34,737

分類業績指各分類所賺取而未有分配企業辦公室所產生的一般行政開支、應佔聯營公司之業績、投資物業公平值之變動、按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動、其他收益及虧損以及財務費用之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要經營決策者申報之計量。

分類資產及負債

於二零二一年九月三十日 (二零二一年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	8,311,292	8,176,750	321,414	269,496	8,632,706	8,446,246
於聯營公司的權益	2,461,824	2,510,172	-	-	2,461,824	2,510,172
綜合資產總額					<u>11,094,530</u>	<u>10,956,418</u>
分類負債	(2,456,756)	(2,446,462)	(1,123)	(2,257)	(2,457,879)	(2,448,719)
未分配企業負債					<u>(2,318)</u>	<u>(1,783)</u>
綜合負債總額					<u>(2,460,197)</u>	<u>(2,450,502)</u>

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司的權益外，所有資產分配至須報告及經營分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及其他應付款項外，所有負債分配至須報告及經營分類。

地區分類

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。分類資產則按資產所在地區劃分。海外分類主要包括中國、泰國及馬來西亞。

分類收入

截至二零二一年九月三十日 (二零二零年九月三十日) 止六個月

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	134,114	135,473
海外	<u>1,120</u>	<u>1,776</u>
	<u>135,234</u>	<u>137,249</u>

分類資產

於二零二一年九月三十日 (二零二一年三月三十一日)

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
香港	8,354,602	8,174,595
海外	278,104	271,651
	<u>8,632,706</u>	<u>8,446,246</u>

4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入		
自租客收回之物業開支	19,753	19,147
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	110,451	111,500
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面 收益之股本工具	4,692	4,512
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	304	2,059
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	34	31
	<u>135,234</u>	<u>137,249</u>

5. 除稅前溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	22,840	33,208
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	6,440	5,573
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	128	128
核數師酬金	300	305
折舊	457	340
並已計入：		
物業租賃之租金收入	110,451	111,500
減：(直接支出)／加：其他收入	(2,266)	392
上市投資收入	4,127	3,240
非上市投資收入	565	1,272
利息收入	338	2,090
匯兌收益淨額	3	49

6. 稅項

	二零二一年			二零二零年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本公司及附屬公司						
香港	8,861	2,559	11,420	8,840	2,371	11,211
海外	—	425	425	—	250	250
	<u>8,861</u>	<u>2,984</u>	<u>11,845</u>	<u>8,840</u>	<u>2,621</u>	<u>11,461</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)作出撥備。海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

7. 中期股息

董事會宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.0仙(二零二零年：無)，合共港幣11,540,000元(二零二零年：無)予於二零二二年一月二十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。該金額並未於該等中期財務報表作為負債列賬。

8. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣146,916,000元(二零二零年：港幣12,038,000元)及期內已發行股份1,154,038,656股(二零二零年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止期間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個期間之每股攤薄盈利。

9. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	8,722	11,143
其他按金及預付款	9,729	8,055
應收賬款	1,388	4,518
	<u>19,839</u>	<u>23,716</u>

應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

於報告日期，已逾期但未減值之應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	1,175	4,012
31-60天	173	431
61-90天	2	4
90天以上	38	71
	<u>1,388</u>	<u>4,518</u>

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款及其他應付款項(於一年內到期)		
已收租賃按金	31,695	25,194
應計費用	14,794	13,088
應付賬款	7,249	7,421
	<u>53,738</u>	<u>45,703</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	36,688	44,989
	<u>90,426</u>	<u>90,692</u>

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	4,227	5,357
31-60天	1,277	748
61-90天	941	451
90天以上	804	865
	<u>7,249</u>	<u>7,421</u>

業務回顧

隨著全球邁入COVID-19疫情的第二年，我們看見各國在如何退出疫情時代的計劃上存在巨大差異。受疫情重創的西方國家均於今年夏季推出各種「與COVID共存」的退出計劃。另一方面，東亞國家基本上於今年第三季度維持具高度限制性的「零容忍」政策。

在香港，本地經濟已在復甦，而在利率創下歷史新低及政府補貼（如消費券計劃）的支持下，失業率不斷下降。年內，大眾市場的住宅價格及銷量僅依靠本地市場需求即達致強勁表現。然而，儘管本地政府成功實施「COVID零容忍」政策，目前尚未規劃我們將如何退出有關限制，而邊境持續關閉亦重創酒店業及旅遊業。即使是通常具較高復原性的辦公室業務，面臨不斷下降的租金與更高的空置率亦備受壓力。

儘管泰國在早期成功遏制疫情，但由於疫苗供應不足，該國今年大部分時間都在傾力應對疫情爆發。除了對入境旅客施以限制，政府亦針對國內旅遊實施緊急措施。儘管為已接種疫苗旅客而設立的沙盒計劃稍微緩解了普吉島的情況，但泰國旅遊業大多仍低迷不振。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得總收入（包括應佔聯營公司部分）港幣149,300,000元，而二零二零年同期則為港幣152,100,000元。總收入輕微下跌乃主要由於被動利息收入下降所致。本集團的投資物業於期內相對穩健，貢獻了港幣130,200,000元的收入（二零二零年：港幣130,600,000元）。經營溢利為港幣102,000,000元，而二零二零年同期則為港幣108,000,000元。經營溢利下降乃由於二零二一年中期期間的被動利息收入減少以及維修和維護成本增加所致。由於香港洲際酒店依舊處於關閉狀態，且我們在泰國的酒店仍受COVID旅遊限制之束縛，故應佔聯營公司之業績錄得虧損港幣21,100,000元（二零二零年：虧損港幣34,900,000元）。另一方面，投資物業之公平值變動於本期間回升至收益港幣139,900,000元，而截至二零二零年九月三十日止中期期間則為虧損港幣3,600,000元。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團的溢利淨額大幅增長至港幣186,400,000元（二零二零年：港幣23,300,000元），當中股東應佔溢利淨額為港幣146,900,000元（二零二零年：港幣12,000,000元）。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

於二零二一年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場(245,678平方呎)的出租率下降至87%(二零二零年九月三十日：100%)。於中期報告期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣30,800,000元(二零二零年：港幣31,700,000元)，及公平值增加港幣20,000,000元(二零二零年：公平值未增加)。

於二零二一年九月底，本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業(229,200平方呎)的60%權益，而其出租率為87%(二零二零年九月三十日：88%)。截至二零二一年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣58,100,000元(二零二零年：港幣60,400,000元)，及公平值增加港幣70,000,000元(二零二零年：公平值未增加)。

位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)的出租率較二零二零年九月三十日的88%微升至90%。於中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣30,300,000元(二零二零年：港幣29,600,000元)，及公平值增加港幣34,200,000元(二零二零年：減少港幣200,000元)。

位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台的出租率為100%(二零二零年九月三十日：54%)。截至二零二一年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣9,900,000元(二零二零年：港幣7,900,000元)，及公平值增加港幣14,000,000元(二零二零年：減少港幣5,400,000元)。

聯營公司

本集團透過聯營公司持有位於中國的上海嘉華中心(7.7%)的投資。於二零二一年九月三十日，該物業的出租率為100%(二零二零年九月三十日：94%)，錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣6,900,000元(二零二零年：港幣4,400,000元)。

本集團透過一間聯營公司擁有位於日本東京的三棟鄰近商業樓宇的5.1%的實益權益。該三棟樓宇分別為位於青山通的Aoyama Building(400,594平方呎)、Mihashi Building(5,419平方呎)及Clover Aoyama Building(9,250平方呎)，位處三條地鐵線上。於二零二一年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為84%、91%及70%(二零二零年九月三十日：96%、91%及70%)。對歷年來高出租率的該等樓宇而言，上述出租率相對較低。由於日本於上個季度取消了緊急狀態的限制，並計劃對已接種疫苗的商務旅客重新開放國境，我們預計情況將有所改善。報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司溢利港幣800,000元(二零二零年：港幣6,100,000元)。

股本工具

本集團為於二零一九年收購位於香港太古城的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座的財團的一份子。該兩棟鄰近樓宇的總建築面積為792,780平方呎，而本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。於二零二一年九月三十日，該等物業的出租率為85% (二零二零年九月三十日：98%)。期內，該項投資錄得公平值增加港幣300,000元 (二零二零年：減少港幣6,800,000元)。

本集團透過股本工具持有位於中國上海的仙樂斯廣場(4.0%)的投資。於二零二一年九月三十日，該物業的出租率為87% (二零二零年九月三十日：79%)，該項投資錄得公平值增加港幣2,000,000元 (二零二零年：港幣5,700,000元)。

酒店投資(香港及泰國)

本集團的酒店業投資均全部透過聯營公司作出。

本集團擁有香港洲際酒店的30%股權，並按聯營公司入賬。該酒店目前為進行重大翻新工程而關閉，並預計將於二零二二年以「麗晶酒店」品牌重新推出，重新建立該酒店於一九八零年首次開業時的原始品牌。該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳。香港的COVID社交距離政策使本地行業備受挑戰，中式餐廳尤甚，因為人們傳統上更偏多人聚會的用餐形式。因此，該酒店截至二零二一年九月三十日止六個月期間，僅錄得港幣12,900,000元的收入(二零二零年：港幣17,100,000元)，並於期內產生經營虧損港幣24,700,000元(二零二零年：虧損港幣99,500,000元)。該聯營公司錄得應佔業績虧損港幣17,500,000元(二零二零年為虧損港幣47,100,000元)。

在泰國，泰國政府對境外及國內旅客施行的COVID-19旅遊限制對本集團位於曼谷及芭堤雅的兩間酒店造成重大影響。截至二零二一年九月三十日止六個月，Pullman Bangkok Hotel G(由本集團擁有49.5%權益的聯營公司擁有)錄得收入為56,100,000泰銖(相等於港幣13,300,000元)(二零二零年：33,400,000泰銖，相等於港幣8,100,000元)及經營虧損為11,400,000泰銖(相等於港幣2,700,000元)(二零二零年：虧損33,100,000泰銖，相等於港幣8,000,000元)，平均出租率為20%(二零二零年：4%)。儘管仍然充滿挑戰，但由於入境檢疫業務增加，Pullman Bangkok Hotel G的業績較去年稍有改善。於同期，Pullman Pattaya Hotel G(由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok Hotel G的同一聯營公司持有)錄得收入為30,300,000泰銖(相等於港幣7,200,000元)(二零二零年：47,900,000泰銖，相等於港幣11,600,000元)及經營虧損17,900,000泰銖(相等於港幣4,200,000元)(二零二零年：溢利3,300,000泰銖，相等於港幣800,000元)，平均出租率為17%(二零二零年：20%)。Pullman Pattaya Hotel G的業績較去年同期有所下降，主要由於泰國國內的COVID政策限制了國內的跨省旅遊。有關政策重創國內的宅度假業務，而其為旅遊業提供至關重要的支持。鑒於上述情況，應佔聯營公司之業績於期內錄得虧損港幣10,900,000元(二零二零年：溢利港幣4,100,000元)。

前景

於整個夏季期間，美國及歐洲重新開放的旅遊景點見證了強勁的休閒旅遊需求，此景亦十分令人振奮，勾勒出倘COVID時代的旅遊限制不復存在，世界正常運行的模樣。人們顯然仍享受旅遊，且對旅遊的需求殷切，儘管相較休閒產業，商務旅行需要更長時間方能回歸正軌。於編製本報告時，包括日本、南韓、新加坡、泰國、馬來西亞、澳洲在內的多個亞洲國家均已宣佈或執行鬆綁旅遊限制的計劃。唯一主要不讓步的是持續堅持「COVID零容忍」戰略的中國（以及香港）。對於中國及香港以外的其他地區，我們相信疫情最嚴峻的時期已然遠去，而人們已做好與COVID共存的準備，將其視為我們世界的一部分。然而，只要中國不恢復出境旅遊，亞洲的旅遊業將無法全面復甦。

擁有龐大內需經濟的中國，似乎決定要更長時間地封閉邊界。另一方面，由於中國迄今仍規定來自香港的旅客進行嚴格隔離，香港則一直處於孤立狀態。同時，由於我們政府的嚴格隔離措施，對香港居民而言，前往世界各地旅遊亦極其不便。此舉已嚴重影響香港作為亞洲商業樞紐的傳統地位。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二一年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣232,200,000元（二零二一年三月三十一日：港幣186,800,000元）以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元（二零二一年三月三十一日：港幣50,000,000元）。

於二零二一年九月三十日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元（二零二一年三月三十一日：港幣2,281,000,000元）。建生廣場的銀行貸款港幣600,000,000元已於二零二一年六月取得三年期的再融資，而西洋會所大廈的銀行貸款港幣263,500,000元已於二零二一年九月取得兩年期的再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.6%（二零二一年三月三十一日：20.8%）及淨債項與總資產比率為18.5%（二零二一年三月三十一日：19.1%）。

本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。然而，本集團投資於泰國、中國及日本營運的聯營公司，其賬面值於二零二一年九月三十日分別為相等於港幣317,000,000元、港幣238,000,000元及港幣132,500,000元（二零二一年三月三十一日：分別為相等於港幣354,300,000元、港幣228,600,000元及港幣135,100,000元）。管理層仍將密切監察貨幣市場，並採取任何必要措施降低風險。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，賬面值港幣7,864,100,000元(二零二一年三月三十一日：港幣7,710,100,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元(二零二一年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團已向一間銀行就附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元(二零二一年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二一年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二一年三月三十一日：18人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。

中期股息

董事會建議派發截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.0仙(二零二零年：無)，將於二零二二年二月二十四日派付予於二零二二年一月二十七日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零二二年一月二十五日至二零二二年一月二十七日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

為符合獲發中期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年一月二十四日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守適用之守則條文。

審閱中期業績

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。審核委員會已審閱及建議董事會批准本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

承董事會命
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰

香港，二零二一年十一月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別